令和　８年（ケ）第　　３５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　８月　５日
宇都宮地方裁判所
裁判所書記官　吉　岡　智　男

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和　８年　８月２６日から 令和　８年　９月　２日まで	
開札期日	日　時	令和　８年　９月　８日　午前１０時００分
	場　所	宇都宮地方裁判所売却場（１階）
売却決定期日	日　時	令和　８年１０月　２日　午前１０時００分
	場　所	宇都宮地方裁判所
特別売却実施期間	令和　８年　９月　９日　午前１０時００分から 令和　８年　９月１１日　午後　３時００分まで	
買受申出の保証の提供方法	下記のいずれかによる。 （１）当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 （２）銀行，損害保険会社，農林中央金庫，商工組合中央金庫，全国を地区とする信用金庫連合会，信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の制限（民事執行規則３３条）	☆印を付した物件は農地であるので，権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り，買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため，物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和　８年　８月　５日から入札期間終了まで当庁競売物件閲覧室に備え置きます。なお，当庁栃木支部，真岡支部管轄の事件については，各支部にも，それぞれ写しを備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	15, 171, 000 12, 136, 800	一括	3, 034, 200	132, 911	30, 488
1	2, 487, 000				
2	12, 684, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　３５号

物　件　目　録

１　所　　在　　真岡市熊倉町字大谷

　　地　　番　　３４３１番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８９．２１平方メートル

２　所　　在　　真岡市熊倉町字大谷３４３１番地２

　　家屋　番号　　３４３１番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５９．６２平方メートル
　　２階　５２．９９平方メートル

令和　８年（ケ）第　　３５号

物　件　明　細　書

令和　８年　５月２６日
宇都宮地方裁判所
裁判所書記官　吉　岡　智　男

１　不動産の表示
【物件番号１，２】
別紙物件目録記載のとおり

２　売却により成立する法定地上権の概要
なし

３　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号１，２】
なし

４　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号２】
本件所有者が占有している。

５　その他買受けの参考となる事項
なし

《　注　　意　　書　》

１　本書面は，現況調査報告書，評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり，関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

２　記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし，記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので，必ず，現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

３　買受人が，占有者から不動産の引渡しを受ける方法として，引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は，「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

４　対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5　各種「詳細説明」は，閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

令和　８年（ケ）第　　３５号

物　件　目　録

１　所　　在　　真岡市熊倉町字大谷

　　地　　番　　３４３１番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８９．２１平方メートル

２　所　　在　　真岡市熊倉町字大谷３４３１番地２

　　家屋　番号　　３４３１番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５９．６２平方メートル
　　２階　５２．９９平方メートル

令和８年(ケ)第３５号
令和８年４月１０日受理
令和８年４月 28 日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所
執行官　森　公彦

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　８年（ケ）第　　３５号

物　件　目　録

１　所　　在　　真岡市熊倉町字大谷

　　地　　番　　３４３１番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８９．２１平方メートル

２　所　　在　　真岡市熊倉町字大谷３４３１番地２

　　家屋　番号　　３４３１番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５９．６２平方メートル
　　２階　５２．９９平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県真岡市熊倉町３４３１番地２
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１）　□公衆用道路（物件　　）　□　　（物件　　）
形状	■公図のとおり　□地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　□土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	
建物	物件２
種類，構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主である建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □ある　保管開始日　令和　年　月　日
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■所有者	1　本件建物には、家族と共に居住しています。オール電化住宅です。太陽光パネルはありません。 2　本件建物内で、ペットを飼ったことはありません。特に不具合もありません。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■１　現況及び前記関係人の陳述により本件各物件の占有状況を２枚目のとおり認めた。

２　物件１土地は土地所有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物は建物所有者が家族と共に、居宅として使用している。

３　物件１土地の南側に、幅員約５～６ｍの舗装道路（認定外道路）が接面しており、当該道路は建築基準法４２条２項道路に該当する。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R８年４月15日（水） ９：35－10：00	物件所在地	物件調査、所有者の妻と面談 外観写真撮影
R８年４月15日（水） 10：10－10：35	真岡市役所	間取図及び地番図入手 道路関係調査
R８年４月27日（月） ９：55－10：10	物件所在地	屋内写真撮影、評価人同行 所有者面談

（特記事項）

□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　令和　年　月日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

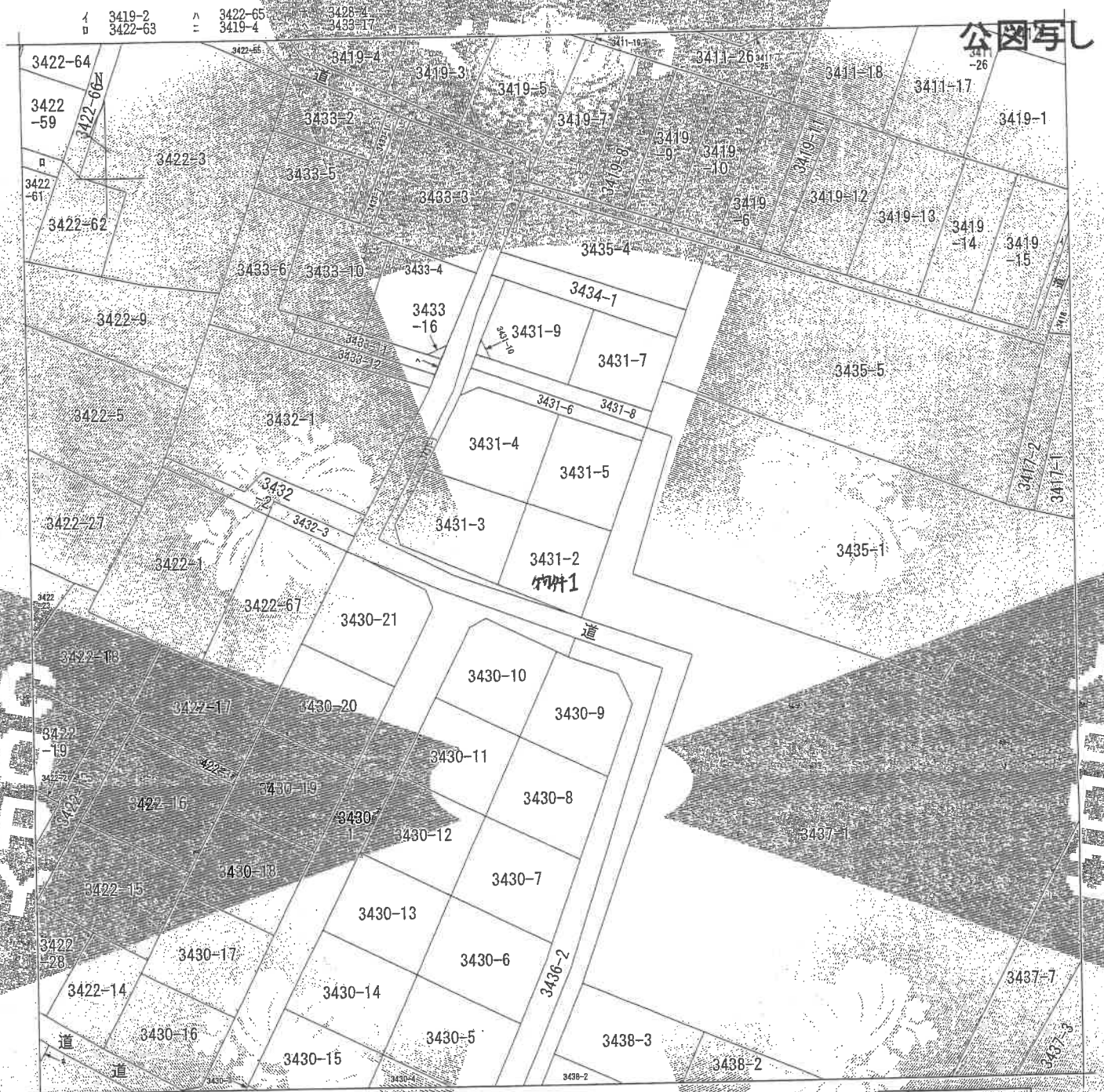
□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

公図写し



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出	熊倉町

請求部分	所在	真岡市熊倉町字大谷					地番	3431番2	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方法務局真岡支局管轄)

令和8年3月11日

広島法務局

登記官

請求番号：11-2

(1/1)

(6 枚目)

MINISTRY OF JUSTICE JAPAN

登記年月日：令和3年6月25日

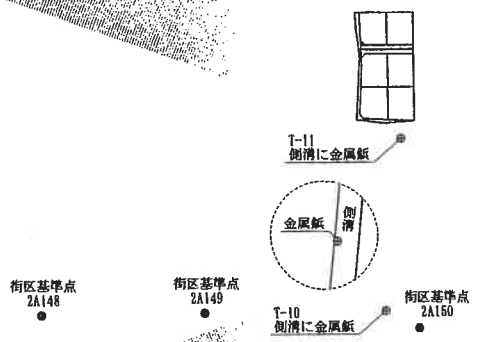
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（宇都宮地方法務局真岡支局管轄）
令和8年3月11日　広島法務局
登記官
（以下余白）

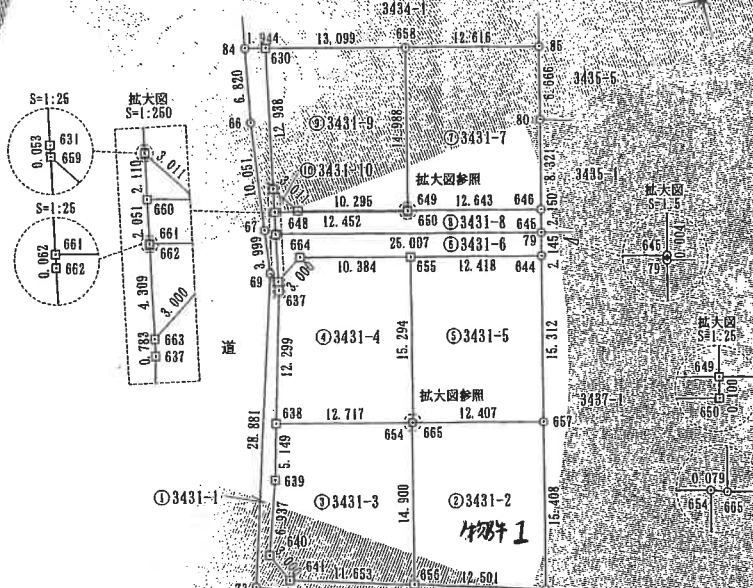
地積測量図 1/3

地番	3431-1～-10
土地の所在	真岡市熊倉町字大谷

恒久地物位置図

縮尺=1:2,500





恒久的地物座標リスト

NO.	X	Y	備考
2A148	48031.647	14373.975	街区基準点
2A149	48012.902	14449.067	街区基準点
2A150	47980.335	14544.957	街区基準点
T-10	47992.135	14631.386	側溝に金属鋲
T-11	48059.887	14569.599	側溝に金属鋲

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	IX系
測量年月日	令和3年6月17日

境界点	境界標の種類
ロ	金属標
⊙	鋲
	杭
	埋

作成者

土地所有者

申請人

縮尺 1/500

地積測量図写し

令和8年3月11日

請求番号：11-3

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図写し

登記年月日： 令和3年6月25日

地積測量図 (2/3)

地番	3431-1～10
土地の所在	真岡市熊倉町字大谷

座標求積表

①

地番	3431−1				
NO	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	備考
84	48128.102	14553.905	−6.208	−90350.642240	金属鋲
66	48121.403	14552.624	−16.655	−242373.052720	金属鋲
67	48111.447	14551.243	−13.918	−202524.200074	金属鋲
69	48107.485	14550.694	−31.418	−457153.704092	金属鋲
73	48080.029	14541.734	−32.395	−471079.472930	金属鋲
75	48075.090	14554.619	−7.294	−106161.347222	金属鋲
77	48072.736	14556.049	1.306	19025.871994	金属標
656	48076.396	14556.096	7.075	102984.379200	
641	48079.810	14544.954	6.159	89582.371686	
640	48082.555	14543.742	9.273	134864.119566	
639	48089.083	14546.091	11.463	166741.841133	
638	48094.018	14547.562	16.722	243264.331764	
637	48105.806	14551.075	12.553	182659.644475	
663	48106.571	14551.238	4.978	72436.062764	
662	48110.783	14552.149	4.273	62181.332677	
661	48110.844	14552.163	2.066	30064.768758	
660	48112.849	14552.596	4.068	59199.960528	
659	48114.912	14553.042	2.115	30779.683830	
631	48114.964	14553.054	12.699	184809.232746	
630	48127.611	14555.786	13.138	191233.916468	
		倍面積		184.198311	
		面積		92.0991555	
		地積		92.09 ㎡	

物件1 ②

地番	3431−2				
NO	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	備考
664	48090.811	14559.868	−14.398	−209487.380784	金属標
656	48076.396	14556.096	−18.076	−263115.981296	
77	48072.736	14568.049	11.247	163846.847103	金属標
657	48087.643	14571.946	18.049	263008.050354	金属標
665	48090.784	14559.943	3.168	46125.899424	金属標
		倍面積		378.427801	
		面積		189.2139005	
		地積		189.21 ㎡	

座標求積表

③

地番	3431−3				
NO	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	備考
638	48094.018	14547.562	−1.728	−25138.187136	
639	48089.083	14546.091	−11.463	−166741.841133	
640	48082.555	14543.742	−9.273	−134864.119566	
641	48079.810	14544.954	−6.159	−89582.371686	
656	48076.396	14556.096	11.001	160131.612096	
654	48090.811	14559.868	17.622	256573.993896	金属標
		倍面積		379.086471	
		面積		189.5432355	
		地積		189.54 ㎡	

④

地番	3431−4				
NO	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	備考
664	48108.208	14553.753	0.987	14364.554211	
663	48106.571	14551.238	−2.403	−34966.624914	
637	48105.805	14551.076	−12.553	−182659.644475	
638	48094.018	14547.562	−14.994	−218126.144628	
654	48090.811	14559.868	−3.234	−47086.613112	金属標
665	48090.784	14559.943	14.773	215094.037939	金属標
655	48105.584	14563.800	17.424	253759.651200	
		倍面積		379.216221	
		面積		189.6081105	
		地積		189.60 ㎡	

⑤

地番	3431−5				
NO	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	備考
655	48105.584	14563.800	−11.674	−170017.801200	
665	48090.784	14559.943	−17.941	−261219.937363	金属標
657	48087.643	14571.946	11.674	170112.897604	金属標
644	48102.458	14575.819	17.941	261504.768679	金属標
		倍面積		379.927720	
		面積		189.9638600	
		地積		189.96 ㎡	

⑥

地番	3431−6				
NO	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	備考
661	48110.844	14562.163	6.245	90878.2579[illegible]	
662	48110.783	14562.149	−4.273	−62181.3326[illegible]	
663	48106.671	14551.238	−2.676	−37469.4378[illegible]	
664	48108.208	14553.753	−0.987	−14364.55[illegible]	
655	48105.584	14563.800	−6.760	−83741.850000	
644	48102.458	14575.819	−1.050	−15304.6[illegible]	金属標
79	48104.534	14576.361	2.080	30318.[illegible]	金属標
645	48104.538	14576.362	6.310	91976.[illegible]	金属標
		倍面積		112.[illegible]	
		面積		56.[illegible]	
		地積		56.07 ㎡	

作成者	

申請人	

縮尺	1/

(2/3)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

（宇都宮地方法務局真岡支局管轄）

令和8年3月11日

広島法務局

登記官

（8枚目）

MINISTRY OF JUSTICE JAPAN

縮尺:1/500　　所在:熊倉町(0040):3431-2

(目録6)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地番図写し

この写しは真岡市の参考資料の写しである

真税証第　57号

2026年4月15日

栃木県真岡市長

登記年月日：令和3年12月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（宇都宮地方法務局真岡支局管轄）
令和8年3月11日　広島法務局

登記官

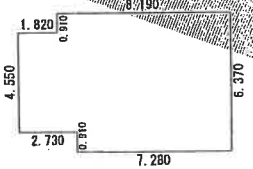
建物図面
各階平面図

家屋番号	3431番2
建物の所在	真岡市熊倉町字大谷3431番地2

各階平面図

ゲ1ゲ1ケ2

1階

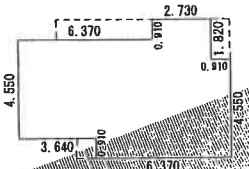


求積表

1.820 ×	4.550	=	8.281000	
0.910 ×	5.460	=	4.968600	
7.280 ×	6.370	=	46.379600	
		計	59.623200	

床面積　59.62 ㎡

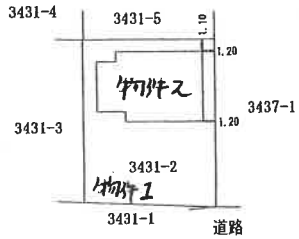
2階



求積表

3.640 ×	4.550	=	16.562000	
5.460 ×	5.460	=	29.811600	
2.730 ×	0.910	=	2.484300	
0.910 ×	4.550	=	4.140500	
		計	52.998400	

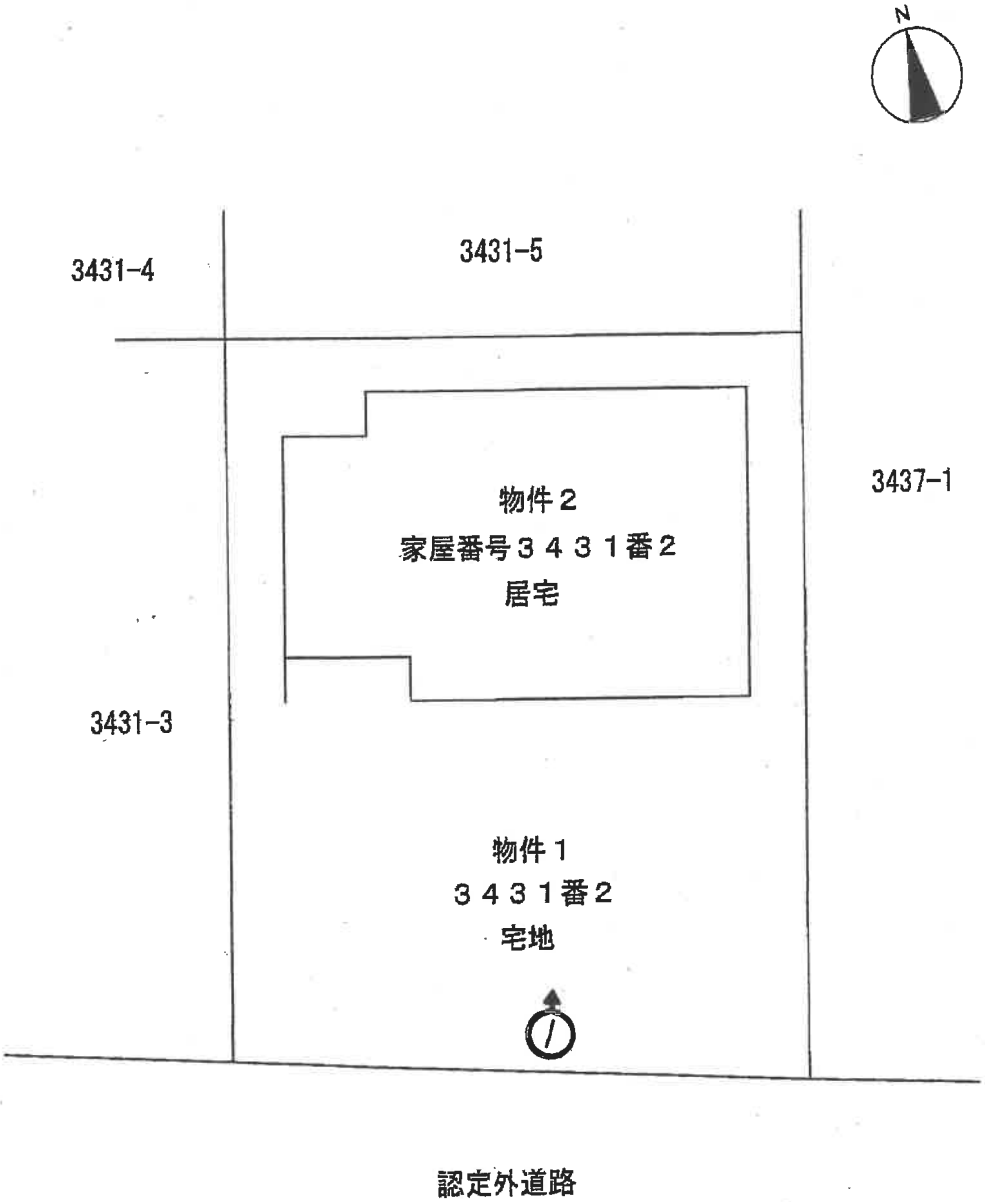
床面積　52.99 ㎡



作成者		縮尺 1/250	申請人		縮尺 1/500

請求番号：11-1

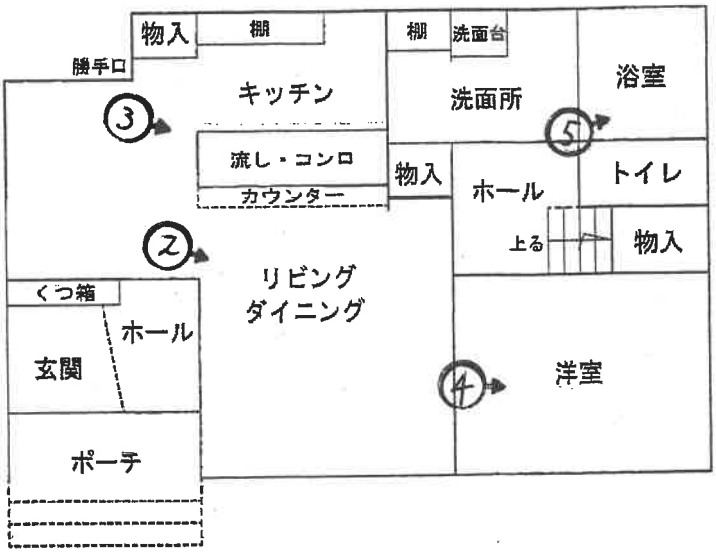
A3版に縮小コピーにつき縮尺相違
各階平面図・建物図面写し



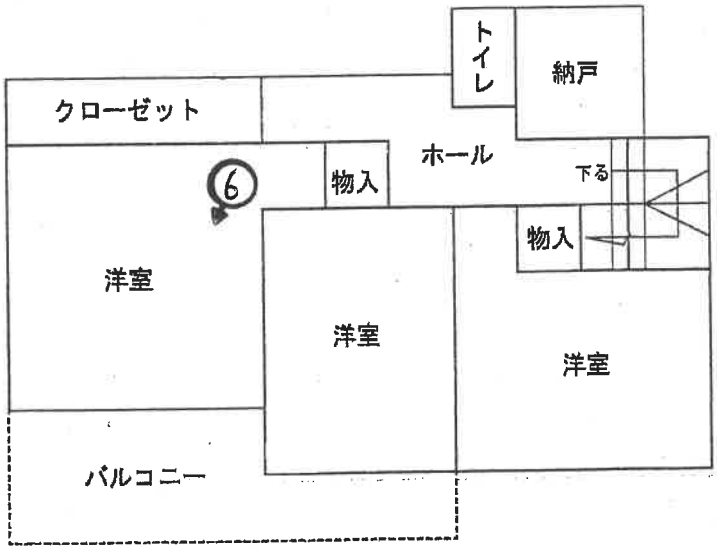
※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図



1階



2階

※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

写真撮影位置・方向

間取図

写真１

写真２

写真３

写真4

写真5

写真6

令和 8年（ケ）第　　３５号
令和 8年 3月27日　受　　命
令和 8年 4月27日　現地調査
令和 8年 5月 8日　評　　価
令和 8年 5月12日　提　　出

宇都宮地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
市　村　明　洋

第１　評価額

一　括　価　格	
金１５，１７１，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　２，４８７，０００円
物件２（建物）	金　１２，６８４，０００円

１　一括価格は、物件１及び物件２の各不動産について、一括売却（民事執行法６１条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
２　内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法７３条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
３　物件１の土地価格は、物件２の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件２の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第２　評価の条件

１　本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
　したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
２　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
３　現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
４　物件に関する情報提供の内容は、民事執行法５８条４項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

番号	所在等	登　記	現　況
1	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	真岡市熊倉町字大谷 ３４３１番２ 宅地 189.21㎡	登記簿とほぼ同じ
2	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床面積	真岡市熊倉町字大谷３４３１番地２ ３４３１番２ 居宅 木造スレートぶき２階建 1階　59.62㎡ 2階　52.99㎡	登記簿とほぼ同じ

第４　目的物件の位置・環境等

１　土地の概況及び利用状況等（物件１）

位置・交通	真岡鐵道「真岡」駅から南西方へ直線で約900mに位置する。 主な公共公益施設への接近関係（直線距離）は次のとおり。 ・真岡市役所　約 1,700m ・真岡西小学校　約 900m ・真岡中学校　約 1,200m ・真岡郵便局　約 750m ・真岡駅前交番　約 950m	
付近の状況	当地域は、真岡市街地の南部に位置する熊倉町地区の既成住宅地域。戸建住宅が建ち並んでいる。本件物件の東側は老人ホームとなっている。	
主な公法上の規制等（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第１種中高層住居専用地域
	建ぺい率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	指定なし
画地条件	地　積：189.21㎡ 間　口：約12.5m 奥　行：約15.2m 形　状：長方形 地　勢：平坦 （敷地内に段差があり、建物の地盤面は南側駐車よりも0.8m程度高い） 高低差：接面道路と等高 （東側隣接地からは0.8～1.5m程度高い。北側及び西側隣接地からは0.5m前後低い） 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	南側：幅員約5.0～6.0m舗装認定外道路（建築基準法第42条2項の道路（後退済）に該当）	
土地の利用状況等	物件１の土地は、物件２の建物の敷地として利用されている。敷地の北側に物件２の建物（居宅）が存し、建物の南側は２台分の駐車場及びアプローチとなっている。	

供給処理施設	上 水 道：あり 都市ガス：前面道路に本管あり 下 水 道：あり （注）供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の費用で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
土壌汚染の可能性の調査	調査の履歴、並びに土壌汚染の有無及びその程度は不明であるが、受命物件及びその周辺において水質汚濁防止法及び土壌汚染対策法に基づく有害物質使用特定施設に該当する施設はなく、土地の履歴からも土壌汚染が存する端緒は見受けられない。
特記事項	○災害リスクに関する情報については、評価人が必要と判断した場合にのみ記載している。当該リスクの有無及びその程度については、各自治体が提供する最新情報を参照する等により、買受希望者において判断する必要がある。 ○敷地内は雑草が繁茂している。

2　建物の概況及び利用状況（物件２）

区　　分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)　令和 3年12月 6日新築 経過年数　4年 経済的残存耐用年数　31年
仕　　様	構　造：木造 屋　根：スレート 外　壁：サイディング 内　壁：石膏ボード(クロス貼り)　他 天　井：石膏ボード(クロス貼り)　他 　床　：フローリング　他 設　備：ヒートポンプ式電気給湯機　他 その他：オール電化仕様
床面積（現況）	１階：　59.62㎡ ２階：　52.99㎡ 　計　：112.61㎡
現況用途等	階　　層：地上２階建 現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図参照
品　　等	普通
保守管理の状態	普通。外装材、内装材とも概ね経年相応の状態にある。
建物の利用状況	所有者が居宅として使用し、占有している。
特記事項	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１（土地）

物件１の更地価格を算出し、これに建付減価を考慮して建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格（円／㎡）ア	個別格差 イ	地積（㎡）ウ	建付減価 エ	建付地価格（円）ア×イ×ウ×エ
1	31,300	1.00	189.21	1.00	5,922,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　真岡-7

公示価格　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格

29,700円／㎡ × 100.0／100 × 100／100 × 100／95 ≒ 31,300円／㎡

◇時点修正：年率±0%補正。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲5%補正。

イ　個別格差：必要なし。

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：必要なし。

②　物件２（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

番号	再調達原価（円／㎡）ア	現況延床面積（㎡）イ	現価率 ウ	建物の価格（円）ア×イ×ウ
2	197,000	112.61	0.71	15,751,000

ア　再調達原価　：197,000円/㎡

イ　現況延床面積：112.61㎡

ウ　現価率：経過年数4年、経済的全耐用年数35年、経済的残存耐用年数31年、観察減価及び中古建物の市場性減価20%、残価率0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・現価率＝{残価率0%＋(1－0%)×(経済的残存耐用年数31年／経済的全耐用年数35年)}×(1－観察減価20%)

≒0.71

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

①　土地利用権等価格

番号	建付地価格 （円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 （円） ア×イ
1	5,922,000	0.40	法定地上権	2,369,000

②　内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 （円） ア	土地利用権等価格の控除及び加算 （円） イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額 （円） (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,922,000	−2,369,000		1.00	0.70	2,487,000
2	15,751,000	+2,369,000		1.00	0.70	12,684,000
一括価格（合計）						15,171,000

ウ　占有減価修正：必要なし。
エ　市場性 修 正：必要なし。
オ　競売市場修正：物件１、２　0.70

第６　参考価格資料

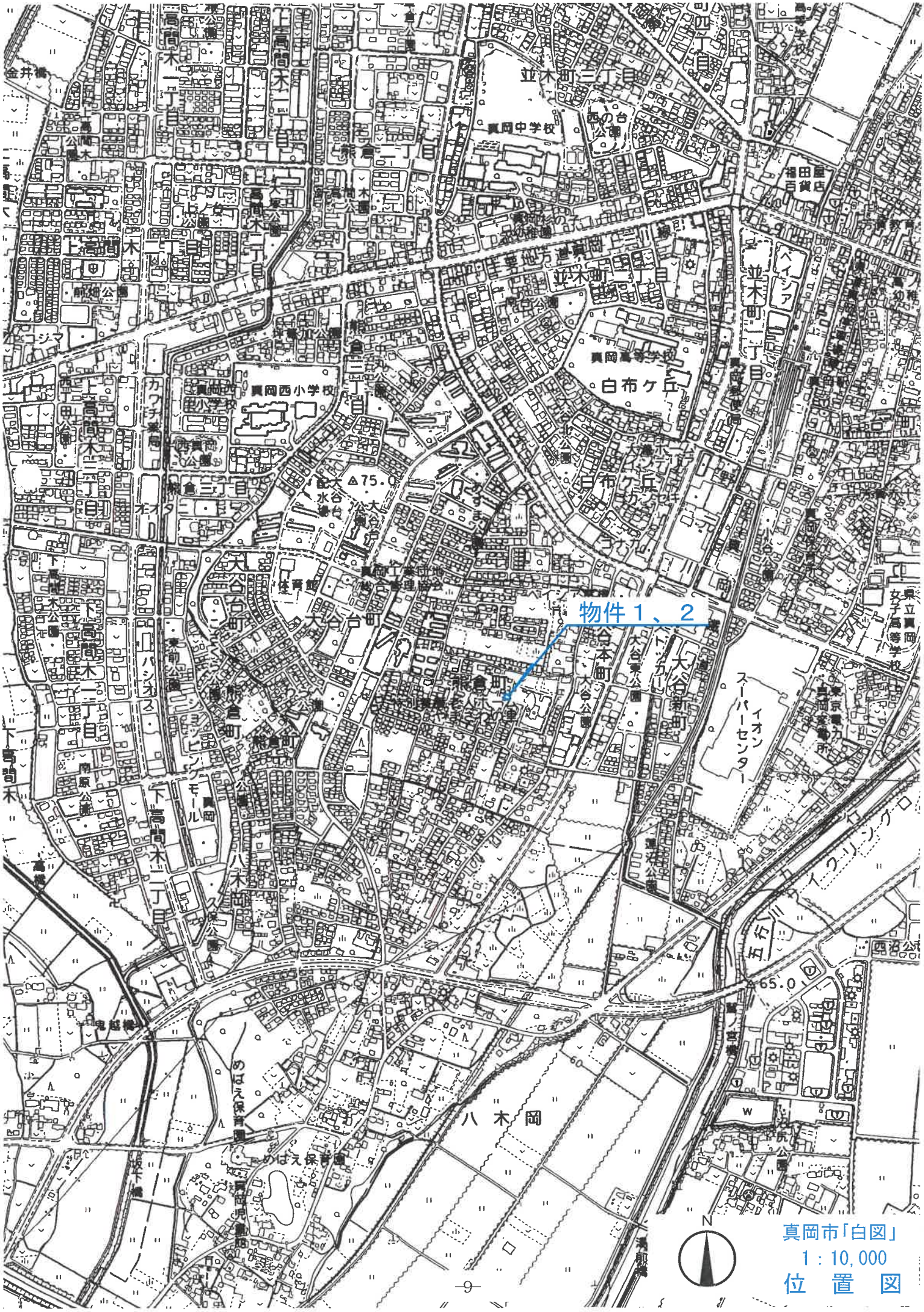
１　地価公示価格　真岡-7

所　　在：真岡市熊倉町字大谷３４０１番６
地　　目：宅地
価　　格：29,700円／㎡
位　　置：真岡駅1.1km(道路距離)
価格時点：令和 8年 1月 1日
地　　積：196㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接面街路：北西4.0m市道
用途指定等：市街化区域、第１種中高層住居専用地域
（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅の中にアパート等も見られる住宅地域

第７　附属資料

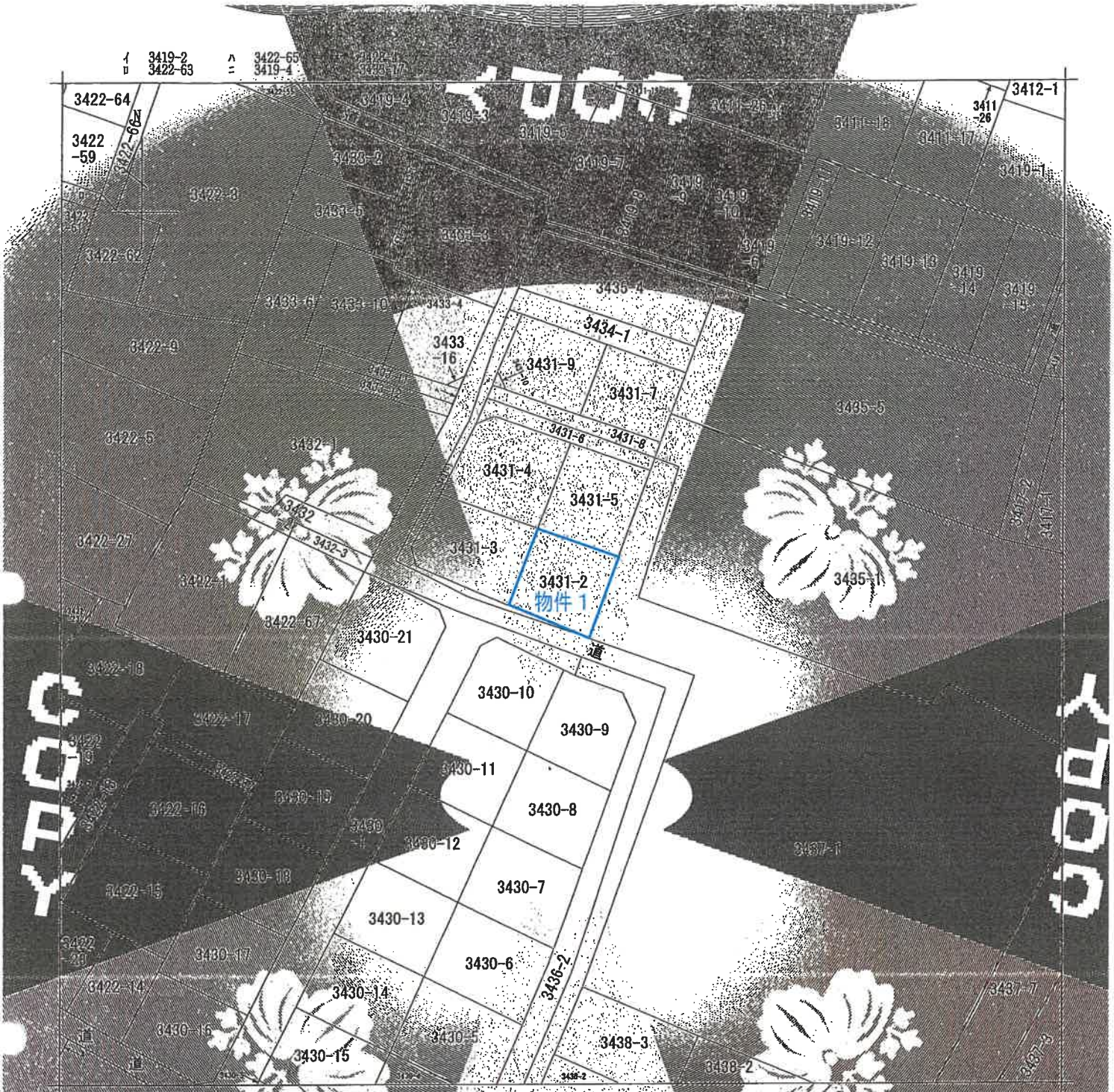
１　受命物件の位置図
２　公図写
３　地積測量図写
４　建物図面写
５　建物間取図
６　土地建物位置関係図

以　上



真岡市「白図」
1：10,000
位　置　図

大谷台町
熊倉町
伊夜日子神社
公園
大谷公園
物件１、２
特別養護老人ホーム
やまさわの里
大谷本町
熊倉町
N
真岡市「白図」
1：2,500
位　置　図



（注）地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法第14条の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域及び名称	熊倉町

請求部分	所在	真岡市熊倉町字大谷	地番	3431番2

出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備考 年月日（原図）				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
（宇都宮地方法務局真岡支局管轄）
令和8年3月11日
広島法務局
[redacted]
登記官

請求番号：11-2
(1/1)

※Ａ４版に縮小コピーにつき縮尺相違

公　図　写

COPY

登記年月日　令和3年6月25日

これは図面に記録された内容を証明した書面である。
（宇都宮地方法務局真岡支局管轄）
令和8年3月11日　広島法務局

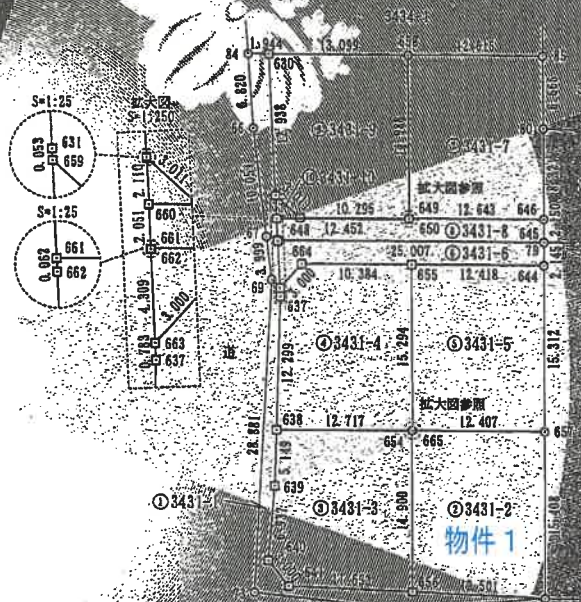
地積測量図

1/3

地番	3431-1～10
土地の所在	真岡市熊倉町字大谷

恒久的地物位置図

縮尺=1:500



恒久的地物座標リスト

No.	X	Y	備考
[illegible]	[illegible]	14373.975	街区基準点
[illegible]	[illegible]	14449.087	街区基準点
[illegible]	[illegible]	14546.952	街区基準点
[illegible]	[illegible]	14531.285	側溝に金属鋲
[illegible]	[illegible]	14528.131	側溝に金属鋲

測地系	世界測地系（測地成果2011）
平面直角座標系	[illegible]系
調査年月日	令和[illegible]年[illegible]月[illegible]日

隣接地	地番	地積（㎡）
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

作成者	土地家屋調査士 [redacted]	申請人	[redacted]

縮尺 1/500

1/3

COPY

登記官

-12-

地積測量図写
1 / 2

請求番号：11-3

※Ａ４版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：令和3年6月29日

これは図面に記録されている内容と相違ないことを証明する。
（字都宮地方法務局真岡支局管轄）
令和8年3月11日　広島法務局

地積測量図 (2/3)

地番	3431-2～10
土地の所在	真岡市熊倉町字大谷

座標求積表

③ 地番 3431-3

NO.	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	備考
638	48094.018	14547.562	-1.728	-25139.[illegible]	
639	48089.083	14546.091	-11.463	-166741.[illegible]	
640	48082.555	14543.742	-9.273	-134864.[illegible]	
641	48079.810	14544.854	-2.159	-31416.[illegible]	
642	48080.029	14544.754	-3.[illegible]	-[illegible]	
643	48084.[illegible]	14544.[illegible]	11.001	160171.[illegible]	
644	48102.458	14557.[illegible]	17.622	256573.[illegible]	除外
		倍面積		329.088[illegible]	
		面積		189.5432[illegible]	
		地積		189.54 ㎡	

④ 地番 3431-4

NO.	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	備考
664	48108.208	14554.[illegible]	0.987	14364.554211	
663	48108.571	14551.238	-2.403	-34966.624914	
637	48105.805	14551.076	-12.553	-182659.644475	
638	48094.018	14547.562	-14.994	-218125.144628	
654	48090.811	14559.868	-3.234	-47086.613112	全員様 全員様
665	48090.784	14559.943	14.773	215094.037939	
655	48105.584	14563.800	17.424	253759.651200	
		倍面積		379.216221	
		面積		189.6081105	
		地積		189.60 ㎡	

⑤ 地番 3431-5

NO.	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	備考
655	48105.584	14563.800	-11.674	-170017.801200	
665	48090.784	14559.943	-17.941	-261219.937363	全員様 全員様 全員様
657	48087.643	14571.946	11.674	170112.897604	
644	48102.458	14557.[illegible]	17.941	261504.768679	
		倍面積		379.927720	
		面積		189.9638600	
		地積		189.96 ㎡	

⑥ 地番 3431-6

NO.	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	備考
656	48090.811	14555.763	8.246	90878.257[illegible]	
642	48080.029	14554.754	-4.473	-62[illegible]	
643	48084.[illegible]	14555.238	-2.575	-37469.[illegible]	
664	48108.208	14554.562	-0.987	-14364.[illegible]	
655	48105.584	14563.800	6.750	98740.[illegible]	
644	48102.458	14557.[illegible]	11.050	154[illegible]	除外
657	48087.643	14571.946	2.080	30318.[illegible]	除外
645	48104.[illegible]	14576.[illegible]	6.[illegible]	91[illegible]	除外
		倍面積		[illegible]	
		面積		[illegible]	
		地積		[illegible] ㎡	

座標求積表

① 地番 3431-1

NO.	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	備考
84	48128.102	14553.905	-4.[illegible]	[illegible]	[illegible]
66	48121.403	14552.6[illegible]	-14.[illegible]	-[illegible]	[illegible]
67	[illegible]	1455[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
69	48107.[illegible]	[illegible]	-3[illegible]	-[illegible]	[illegible]
73	48080.029	[illegible]	-32.[illegible]	-471070.[illegible]	[illegible]
75	48075.090	[illegible]	-2.294	-10616[illegible]	[illegible]
77	48072.735	[illegible]	-1.308	-19026.[illegible]	[illegible]
656	48078.396	[illegible]	7.075	102984.[illegible]	
641	48079.810	14544.854	0.159	8158[illegible]	[illegible]
640	48082.555	14543.742	9.273	134864.[illegible]	[illegible]
639	48089.083	14546.091	11.463	166741.[illegible]	[illegible]
638	48094.018	14547.562	16.722	243264.[illegible]	[illegible]
637	48105.805	14551.076	12.553	182659.[illegible]	[illegible]
663	48108.571	14551.238	4.976	72436.[illegible]	[illegible]
662	48110.783	14552.149	4.273	6218[illegible]	[illegible]
661	48110.844	14552.163	2.066	30064.[illegible]	[illegible]
660	48112.849	14552.596	4.068	59199.[illegible]	[illegible]
659	48114.912	14553.042	2.115	30779.[illegible]	[illegible]
631	48114.964	14553.054	12.699	184809.[illegible]	[illegible]
630	48127.011	14555.786	13.138	191233.[illegible]	[illegible]
		倍面積		184.[illegible]	
		面積		92.[illegible]	
		地積		92.[illegible] ㎡	

物件1

② 地番 3431-2

NO.	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	備考
654	48090.811	14559.868	-4.[illegible]	[illegible]	全員様
656	48078.396	14556.[illegible]	-14.[illegible]	[illegible]	[illegible]
73	48072.735	14558.[illegible]	1.[illegible]	[illegible]	[illegible]
657	48087.643	14571.946	14.[illegible]	[illegible]	全員様
655	48090.784	14559.943	0.[illegible]	[illegible]	全員様
		倍面積		[illegible]	
		面積		[illegible]	
		地積		189.[illegible] ㎡	

作成者　土地家屋調査士 [redacted]
（令和3年6月19日作成）

申請人 [redacted]

縮尺 1/[illegible]

[redacted]

地積測量図写 2/2

請求番号：11-3

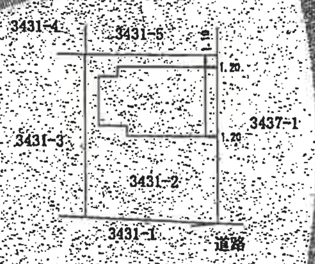
COPY

登記年月日 令和3年12月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(宇都宮地方法務局真岡支局管轄)
令和8年3月11日　広島法務局

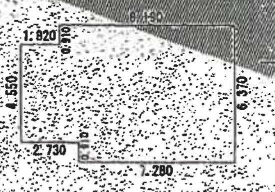
建物図面
各階平面図

家屋番号	3431番2
建物の所在	真岡市[illegible]倉町字大谷3431番地2



各階平面図

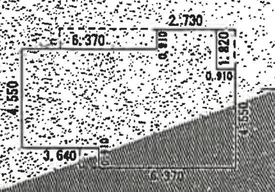
1階



求積表

1.820 ×	4.550	=	8.281000	
0.910 ×	5.460	=	4.968600	
7.280 ×	6.370	=	46.373600	
		計	59.623200	
		床面積	59.62	㎡

2階



求積表

3.640 ×	4.550	=	16.562000	
5.460 ×	5.460	=	29.811600	
2.730 ×	0.910	=	2.484300	
0.910 ×	4.550	=	4.140500	
		計	52.998400	
		床面積	52.99	㎡

作成者 [redacted]

縮尺 1/250

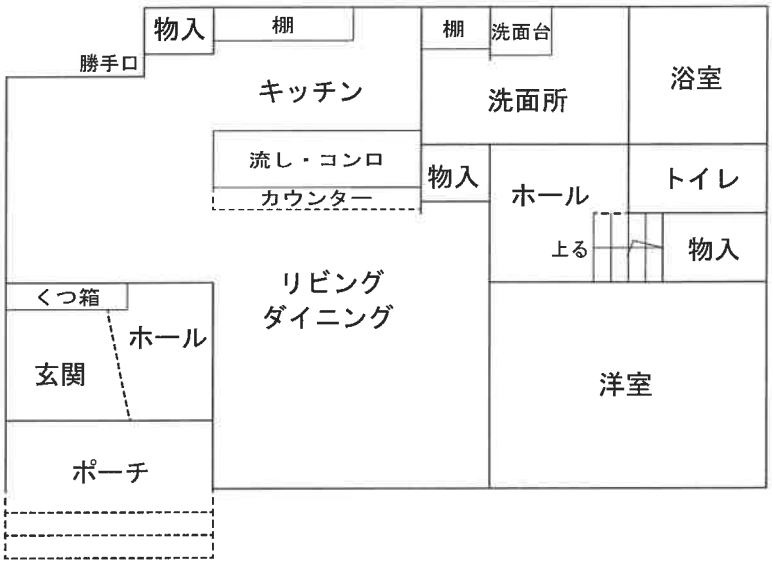
申請人 [redacted]

縮尺 1/500

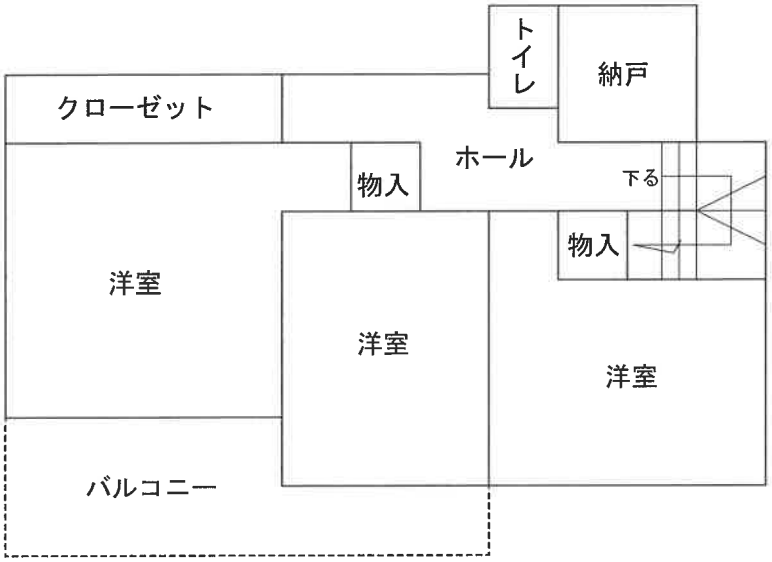
請求番号：11-1

建物図面写

※A４版に縮小コピーにつき縮尺相違



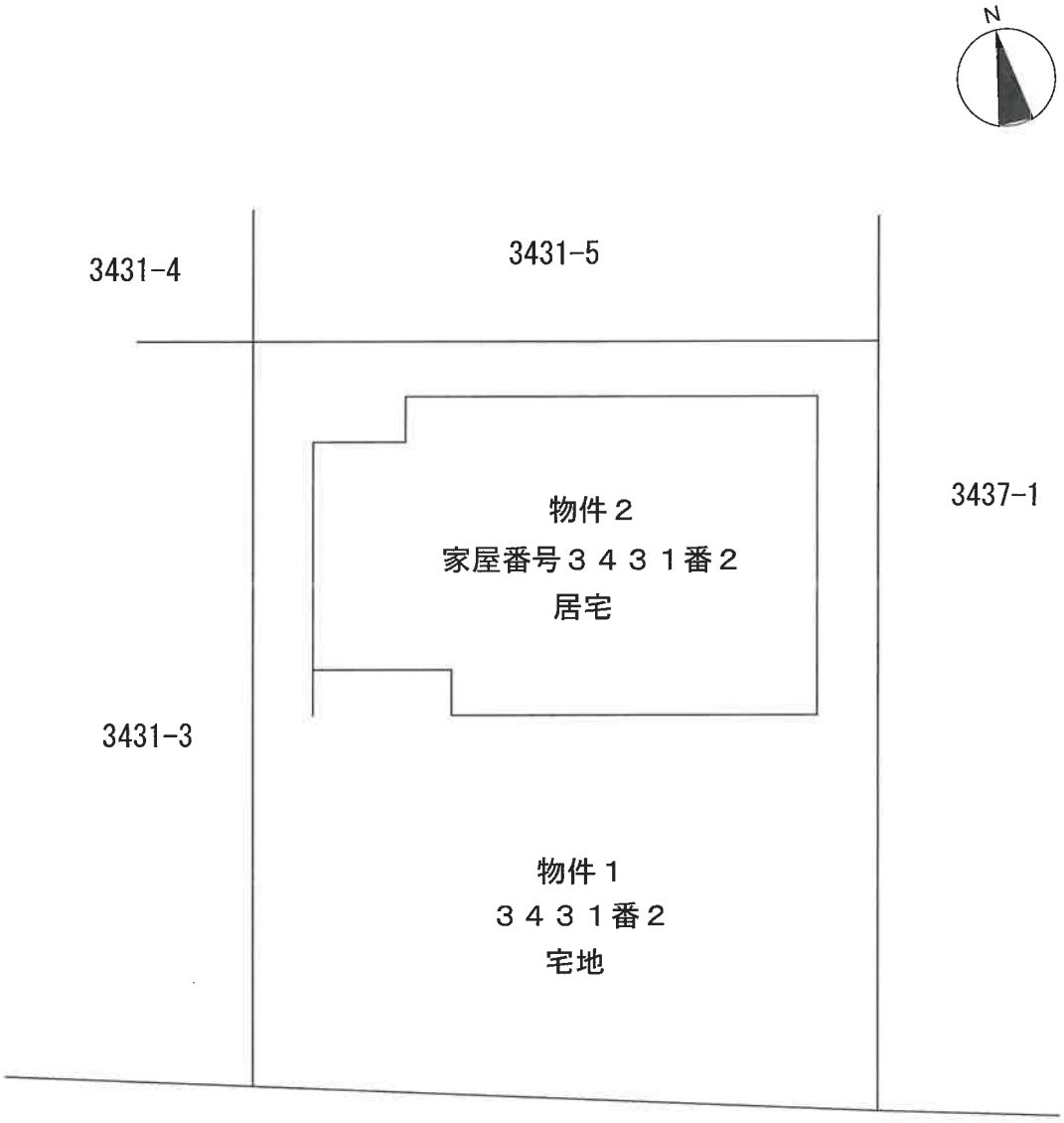
1階



2階

※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

間取図



※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

土地建物位置関係図